

Årsredovisning

för

Brf Vallmon 20

733600-1172

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Brf Vallmon 20 i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31, föreningens 69:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Västervik.

VERKSAMHET

Styrelse

Göran Östervall	ordförande
Jacob Svedlund	sekreterare
Roland Perron	ledamot

Styrelsesuppleant

Leif Edström

Revisor

Bengt Kristiansson

Revisorssuppleant

Karl-Fredrik Lindgren

Valberedning

Vakant

Förvaltning och anställda

Berit Östervall har varit vice värd i fastigheten under året.

BÅ Fastighetsservice har enligt avtal svarat för yttre skötsel av fastigheten samt trappstädning.

LRF Konsult AB Bostadsförvaltning har enligt avtal biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april 2019.

Extra föreningsstämma hölls den 6 dec 2019, då frågan angående nybyggnad av takkupor behandlades.

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda sammanträden.

Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Vallmon 20 med adress Nedre Norrtullsgatan 2 A-B i Västervik, där 1 st bostadshus uppförts färdigställt år 1949 och innehållande 10 st bostadsrättslägenheter och 2 st lokaler. Lokalerna, som är belägna i fastighetens bottenplan, är uthyrda till affärsverksamhet.

Inom föreningen uthyres 5 st bilplatser under tak med motorvärmare, samt 3 st bilplatser utan tak.

I källarplanet finns en relax-avdelning samt motionsredskap som disponeras av medlemmarna i föreningen.

Lägenhetsfördelning

4 st 3 rum+kök, 4 st 2 rum+kök och 2 st 1 rum+kök

Bostadsyta: 603,5 kvm Lokalyta: 94 kvm Tomtyta: 1 001 kvm

Föreningen har 15 st medlemmar.
Inga lägenhetsöverlåtelser har genomförts under året.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2019 med 20 kr/kvm och år. Detta innebär en genomsnittlig årsavgift på 670 kr/kvm lägenhetsyta och år, inkl. värmekostnad med 121 kr.

Försäkringar

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Länsförsäkringar i Kalmar län, gäller fullvärde, styrelseansvar, rättsskydd och försäkring mot ohyra med sanering. Dessutom ingår en kollektiv bostadsrättsförsäkring för samtliga lägenheter.

Övrigt

Fastigheten är ansluten till kommunens öppna fibernät.
Föreningen har avtal med Telenor gällande TV-utbudet, och bostadsrättshavarna har tillgång till basutbud T-1 med ca 15 kanaler.

Utförda investeringar och underhåll

1998	Stambyten och renovering av badrum
2005	Relax-avdelning
2010	Farstukvistar
2015	Takrenovering
2017	Installation fiber
2019	Åtgärd ventilation

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetens ventilation har åtgärdats för ökad tilluft i lägenheterna, vilket var ett krav för att få en godkänd OVK (Obligatorisk ventilationskontroll). Den totala kostnaden uppgick till 130.137 kr vilket medför att året visar ett negativt resultat. Styrelsen föreslår i resultatdispositionen att underhållsfonden utnyttjas för att täcka kostnaden.
OVK är godkänd till 2022-03-22.

Diverse målningsarbeten har utförts, bl a av balkongtak, källardörr, källarfönster samt staket vid uteplats. Kostnaden uppgick till 22.375 kr.

Nya balkongskydd har inköpts, kostnad 7.200 kr.

Övrigt

Föreningen har antagit nya stadgar enligt beslut vid de ordinarie föreningsstämmorna 2018 och 2019. De nya stadgarna är registrerade av Bolagsverket 2019-08-14.



En ny energideklaration har upprättats under året. Det är föreningens ansvar att se till att det finns en aktuell energideklaration för fastigheten. Energideklarationen gäller i 10 år.

Lokalhyresgästen har sagt upp sitt hyresavtal, och kontraktet upphör 2020-12-31.

Bostadsrättshavarna i lägenhet nr 9 och 10 kom in med en förfrågan till föreningen om nybyggnad av takkupor i lägenheterna. Bygglov hade beviljats av kommunen. Vid extra föreningsstämma den 6 dec 2019 togs beslutet att godkänna ombyggnaden.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	508	506	500	505	501
Värmeförbrukning MWh	100	96	97	97	91
Värmekostnader	84	89	82	92	82
Resultat efter finansiella poster	-98	56	73	58	5
Total låneskuld	1 948	2 006	2 062	2 119	2 165
Låneskuld kr/kvm	3 229	3 324	3 417	3 511	3 587
Soliditet (%)	8	12	10	7	4
Kassalikviditet (%)	198	264	229	176	149

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	83 638
årets förlust	-98 080
	-14 442

behandlas så att

underhållsfonden regleras enligt nedan	-100 000
i ny räkning överföres	85 558
	-14 442

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av underhållsfonden:

Ingående behållning	191 000
Uttag ur fond	130 000
Överföring till fond	30 000
Utgående behållning	91 000

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	508 311	505 727
		508 311	505 727
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	2	-471 465	-312 722
Övriga externa kostnader	3	-43 491	-45 403
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-59 812	-59 812
		-574 768	-417 937
Rörelseresultat		-66 457	87 790
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-31 623	-32 190
Resultat efter finansiella poster		-98 080	55 600
Årets resultat		-98 080	55 600



Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	1 894 170	1 943 734
Inventarier	6	14 343	19 189
Installationer	7	27 133	32 535
		1 935 646	1 995 458

Summa anläggningstillgångar		1 935 646	1 995 458
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	133	3 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	21 040	19 822
		21 173	23 140

Kassa och bank	10	270 123	362 138
-----------------------	----	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		291 296	385 278
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		2 226 942	2 380 736
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		11 973	11 973
Fond för yttre underhåll		191 000	136 000
		202 973	147 973
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		83 638	83 037
Årets resultat		-98 080	55 600
		-14 442	138 637
Summa eget kapital		188 531	286 610
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 891 014	1 948 414
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	57 400	57 400
Leverantörsskulder		30 407	35 572
Aktuella skatteskulder		946	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	58 644	52 740
Summa kortfristiga skulder		147 397	145 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 226 942	2 380 736
Ställda säkerheter			
14			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		2 176 000	2 176 000
		2 176 000	2 176 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier	10 år
Installationer	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.



Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	404 213	392 143
Hysesintäkter, lokaler	68 400	68 400
Hysesintäkter, p-platser	18 000	18 000
Elavgifter	16 407	22 457
Elavgifter Frys	1 044	1 044
Övriga intäkter	247	3 683
	508 311	505 727

Not 2 Fastighets- och driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	38 080	37 235
Yttre skötsel vinter	3 506	5 997
Yttre skötsel sommar	1 988	3 433
OVK ventilationskontroll	5 697	0
Energideklaration	10 800	0
Underhåll ventilation	130 137	4 550
Underhållsarbeten på fastigheten	22 375	16 699
Underhåll värmeanläggning	2 314	2 314
Underhåll balkonger	7 200	0
Reparation och underhåll, övrigt	7 730	9 202
Elavgifter	43 396	35 831
Fjärrvärme	84 171	89 281
Vattenavgifter	23 846	22 985
Avfall	17 223	17 221
Försäkringar	17 088	15 087
Kabel-TV	12 378	11 983
Arvoden inkl sociala avgifter	22 953	23 431
Fastighetsskatt	18 430	14 299
Övriga kostnader	2 153	3 174
	471 465	312 722

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	40 165	42 861
Övriga kostnader	3 326	2 542
	43 491	45 403

Not 4 Räntekostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Räntekostnader fastighetslån	31 623	32 190
	31 623	32 190

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 788 201	2 788 201
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 788 201	2 788 201
Ingående avskrivningar	-844 467	-794 903
Årets avskrivningar	-49 564	-49 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-894 031	-844 467
Utgående redovisat värde	1 894 170	1 943 734
Taxeringsvärden byggnader	3 905 000	2 802 000
Taxeringsvärden mark	1 668 000	1 164 000
	5 573 000	3 966 000

Not 6 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 099	99 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 099	99 099
Ingående avskrivningar	-79 910	-75 064
Årets avskrivningar	-4 846	-4 846
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 756	-79 910
Utgående redovisat värde	14 343	19 189

Not 7 Installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 025	54 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 025	54 025
Ingående avskrivningar	-21 490	-16 088
Årets avskrivningar	-5 402	-5 402
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 892	-21 490
Utgående redovisat värde	27 133	32 535

PM

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	133	133
Skattefordringar	0	3 185
	133	3 318

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Länsförsäkringar	18 207	17 088
Telenor	2 076	1 998
Anticimex	757	736
	21 040	19 822

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	2 000	2 000
Bankkonto, Tjustbygdens Sparbank	268 123	360 138
	270 123	362 138

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 973	136 000	83 038	55 600
Disposition av föregående års resultat:		55 000	600	-55 600
Årets resultat				-98 080
Belopp vid årets utgång	11 973	191 000	83 638	-98 080

Not 12 Specifikation av föreningens låneskuld

Långivare:	Skuldbelopp:	Ränta%:	Amort 2019:	Konvertering:
Swedbank 2851830642	717 914	1,54%	15 400	2021-09-24
Tjustb Sparbank -1429	898 000	1,77%	24 000	2020-10-01
Tjustb Sparbank -5886	332 500	1,30%	18 000	2020-03-31

Summa: 1 948 414 kr 57 400 kr

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 1 661 414 kr

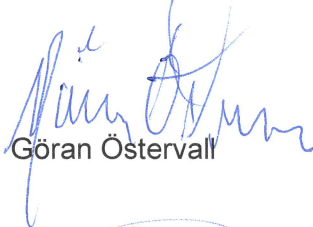
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	1 750	1 789
Förutbetalda avgifter och hyror	53 692	47 749
Övriga upplupna kostnader	3 202	3 202
	58 644	52 740

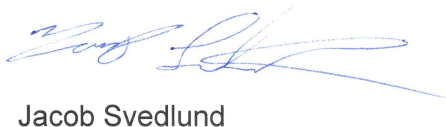
Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	2 176 000	2 176 000
	2 176 000	2 176 000

Västervik den 4 februari 2020



Göran Östervall



Jacob Svedlund



Roland Perron

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-15



Bengt Kristiansson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vallmon 20

Org.nr 733600-1172

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vallmon 20 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vallmon 20 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västervik

2020-03-15



Bengt Kristiansson
Revisor